jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

# TE OGH 2001/9/6 2Ob172/01k

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 06.09.2001

**Kopf**

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Niederreiter als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Schinko, Dr. Tittel, Dr. Baumann und Hon. Prof. Dr. Danzl als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Ahmet H*****, vertreten durch Mag. Wolfgang Kräutler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Dr. Günther R*****, vertreten durch Dr. Helmut Steiner und andere Rechtsanwälte in Baden, wegen S 293.000,--, über die Revision der beklagten Partei gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien als Berufungsgericht vom 28. Februar 2001, GZ 16 R 70/00g-28, womit das Urteil des Landesgerichtes Wiener Neustadt vom 21. April 2000, GZ 22 Cg 160/98z-24, abgeändert wurde, zu Recht erkannt:

**Spruch**

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagte Partei ist schuldig, der klagenden Partei die mit S 13.725,-- (darin S 3.287,50 USt) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu ersetzen.

**Text**

Entscheidungsgründe:

Der Kläger bemühte sich über ein Immobilienbüro um eine Wohnung, weil seine bisherigen Wohnverhältnisse nach einem dritten Kind nicht ausreichten. Das Immobilienbüro bot ihm eine Wohnung mit 68 m2 im zweiten Wiener Gemeindebezirk zum Kauf an. Zum Besichtigungstermin war die Wohnung noch bewohnt. Den vom Immobilienbüro vorgelegten Finanzierungsplan, wonach der Kläger Rückzahlungsraten in Höhe von S 7.000,-- bis S 8.000,-- für einen für den Wohnungsankauf aufzunehmenden Kredit zahlen sollte, hielt der Kläger für annehmbar, weil er damals netto zwischen S 17.000,-- und S 18.000,-- monatlich verdiente. Die damalige Eigentümerin der Wohnung, die E*****GmbH, übermittelte dem beklagten Rechtsanwalt die entsprechenden Informationen mit dem Ersuchen, einen Kaufvertrag nach dem üblichen Muster vorzubereiten, wobei in der Folge die E*****GmbH mitteilte, dass die Finanzierung des Kaufpreises gesichert sei. Als der Beklagte den Unterfertigungstermin erfuhr, bemerkte er, dass er den mitgeteilten Termin wegen anderer Termine nicht einhalten könne. Er ersuchte daher Dr. Rudolf M*****, der damals für Notar Dr. Gunther S***** als Substitut einschritt, den Termin für ihn, den Beklagten, wahrzunehmen. Bei diesem Termin war die Unterfertigung des Kaufvertrages und die Unterfertigung der entsprechenden Pfandurkunden vorgesehen. Dabei wurden den Parteien üblicherweise auch diverse Informationsblätter zur Unterschrift vorgelegt, darunter befand sich üblicherweise auch eine "Splittungsermächtigung". Dr. Rudolf M***** klärte den Kläger über die Vertragspunkte auf, erklärte dem Kläger auch, dass im Falle, dass die Assanierungsbehörde dem Vertrag nicht zustimmen würde, eine "Splittung" des Kaufvertrages vorgenommen werden müsste, um eine Genehmigung der Gemeinde Wien als

Assanierungsbehörde zu erlangen. Weiters unterfertigte der Kläger eine Anwaltsvollmacht an den Beklagten, wobei in diesem Vollmachtsvordruck der Anwalt auch bevollmächtigt wurde, Liegenschaftskaufverträge zu unterfertigen bzw Nachträge zu solchen zu verfassen und zu unterfertigen.

In der Folge teilte Dr. M***** dem Beklagten mit, dass er den Termin betreffend den Kläger für den Beklagten erledigt habe und dass sowohl der Kaufvertrag, als auch sämtliche anderen erforderlichen Unterlagen unterschrieben worden seien. Nachdem der Beklagte den Kaufvertrag, die Rangordnung und die Löschungserklärungen wie auch die Rückhaftungserklärung des Notars Dr. S***** erhalten hatte, zahlte er den zwischenzeitig bei ihm treuhändig erlegten Kaufpreis gemäß Punkt III. 3. Absatz an die E*****GmbH aus.In der Folge teilte Dr. M***** dem Beklagten mit, dass er den Termin betreffend den Kläger für den Beklagten erledigt habe und dass sowohl der Kaufvertrag, als auch sämtliche anderen erforderlichen Unterlagen unterschrieben worden seien. Nachdem der Beklagte den Kaufvertrag, die Rangordnung und die Löschungserklärungen wie auch die Rückhaftungserklärung des Notars Dr. S***** erhalten hatte, zahlte er den zwischenzeitig bei ihm treuhändig erlegten Kaufpreis gemäß Punkt römisch III. 3. Absatz an die E*****GmbH aus.

Im Zeitraum April-Mai 1996 nahm der Kläger mit dem Beklagten Kontakt auf und erklärte, dass die Wohnung, die ihm übergeben worden sei, devastiert sei. Der Beklagte begab sich zu dieser Wohnung und stellte fest, dass sich die Wohnung in einem sehr schlechten Zustand befand. Der Kläger teilte dem Beklagten mit, dass er eine andere Wohnung haben möchte, der teilte dies der E*****GmbH mit. Von dieser wurde dem Kläger eine andere Wohnung, nämlich Top Nr 12, angeboten, dieses Angebot nahm der Kläger auch an. Der Beklagte bereitete die Auflösung des ersten Kaufvertrages sowie einen Kaufvertrag über die nunmehr vom Kläger gekaufte Wohnung, nämlich Top Nr 12, vor; diese Urkunden wurden vom Kläger auch unterfertigt, wobei die Beglaubigung dieser Unterschriften wieder durch das Notariat Dr. S***** vorgenommen wurde. Der Kaufvertrag betreffend die Wohnung Top Nr 12 wurde von der Ausländergrundverkehrskommission genehmigt. Durch die MA 64 wurde der Assanierungswert der Wohnung Top Nr 12 mit S 907.000,-- festgestellt, sodass in der Folge der Beklagte einen Nachtrag zum Kaufvertrag verfasste, in dem der ursprüngliche Kaufpreis von S 1,2 Mio auf den Assanierungswert, nämlich S 907.000,-- reduziert wurde. In der Folge wurde die vom Kläger zu entrichtende Grunderwerbsteuer in der Höhe von S 49.820,60 dem Kläger vorgeschrieben, dieser Betrag wurde vom Beklagten für den Kläger als Vorfinanzierung bezahlt. Weiters legte der Beklagte gegenüber dem Kläger Honorarnote über S 138.231,20, wobei in diesem Betrag der vorhin erwähnte vom Beklagten für den Kläger bezahlte Betrag an Grunderwerbsteuer in Höhe von S 49.820,60 enthalten ist. Auf diese Honorarnote hat der Beklagte bisher keine Bezahlung geleistet.

In seiner Klage begehrte der Kläger vom Beklagten S 293.000,-- mit der Behauptung, dass ein rechtswirksamer Kaufvertrag über die Wohnung Top Nr 12 nicht zustande gekommen sei, die Unterfertigung des Nachtrages zum Kaufvertrag sei durch den Beklagten im Zusammenwirken mit der Verkäuferin erfolgt, eine nachträgliche Genehmigung des Kaufvertrages durch den Kläger sei nicht erfolgt. Mangels Willensübereinstimmung sei daher überhaupt kein Vertrag zustandegekommen. Der Beklagte habe den Kaufvertrag sorgfaltswidrig gestaltet, sein Verhalten sei kausal für den Schaden. Die Verkäuferin habe auf das Schreiben mit der Aufforderung, den Differenzkaufpreis rückzuüberweisen, nicht reagiert, so dass durch die Zahlungsunfähigkeit der (in Konkurs verfallenen) Verkäuferin ihm jedenfalls ein Schaden in Höhe des Rückforderungsanspruches entstanden sei, den er vom Beklagten begehre.

Der Beklagte wendete ein, dass er passiv nicht legitimiert sei, da ein bereicherungsrechtlicher Rückforderungsanspruch nur gegen denjenigen geltend gemacht werden könne, der eine Bereicherung erfahren habe. Er sei aber nicht bereichert, sondern habe selbst einen Schaden in Höhe des Honorars erlitten, das der Kläger nicht bezahlt habe. Voraussetzung für den Kaufvertrag aus Sicht des Klägers sei die umgehende Übergabe der Wohnung Top Nr 12 an ihn gewesen. Dem habe die Verkäuferin unter der Bedingung zugestimmt, dass der Kläger den Kaufpreis noch vor Genehmigung durch die Ausländerverkehrskommission weiterleiten lasse und die Assanierungsbehörde ausdrücklich zustimme. Dies habe der Kläger mit seiner beglaubigten Unterfertigung bestätigt. Auch die Höhe werde ausdrücklich bestritten. Der Assanierungswert der Wohnung betrage auf Grund der vorzunehmenden Aufwertung per 30. 6. 1998 S 1,030.000,--, so dass ein allfälliger Rückforderungsanspruch gegen die Verkäuferin lediglich S 170.000,-- betrage. Der Honoraranspruch des Beklagten und die von ihm bezahlten Barauslagen würden compensando bis zur Höhe der Klagsforderung eingewandt.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es legte seiner Entscheidung den eingangs wiedergegebenen Sachverhalt

zugrunde und traf noch folgende Feststellungen: Die Aufklärung von Dr. Rudolf M***** gegenüber dem Kläger wurde in deutscher Sprache vorgenommen, wobei der Kläger dadurch, dass Dr. M***** langsam in deutscher Sprache mit dem Kläger sprach, die Erklärungen Dris. M***** auch verstanden hat. Dr. M***** legte dem Kläger auch eine Information zum Kaufvertrag vor, in der hingewiesen wurde, dass, sollte eine Teilung des Kaufpreises aus Genehmigungsgründen erforderlich sein, sich der Käufer verpflichte, falls ihm dadurch keine Mehrkosten entstünden, sämtliche diesbezüglichen Urkunden zu unterfertigen. Der Kläger unterfertigte nach Aufklärung durch Dr. M***** diese Urkunde, die allerdings derzeit nicht mehr auffindbar ist. Zu dieser Urkunde erklärte Dr. M***** dem Kläger, dass, falls der Kaufvertrag von der Assanierungsbehörde nicht genehmigt würde, ein Kaufvertrag mit einem von der Assanierungsbehörde genehmigten Kaufpreis abgeschlossen und eine Nebenvereinbarung über den Differenzbetrag unterfertigt würde. Der Kläger war damit einverstanden.

Rechtlich folgerte das Erstgericht, dass dem Beklagten eine grob sorgfaltswidrige Benachteiligung des Klägers nicht vorgeworfen werden könne. Selbst wenn man in der Bestimmung des Vertrages, dass der Kaufpreis vom Treuhänder bereits vor Zustimmung der Assanierungsbehörde und der Grundverkehrsbehörde an den Verkäufer auszuzahlen sei, eine Benachteiligung des Käufers ansehen möchte, so sei im Hinblick darauf, dass dem Kläger aus dieser Problematik keinerlei Schaden entstanden sei, kein Kausalzusammenhang mit dem vom Kläger behaupteten Schaden zu erblicken. Sofern der Kläger dem Beklagten vorwerfe, dass er als Vertragserrichter und Treuhänder die wirtschaftlichen und rechtlichen Interessen des Klägers berücksichtigten hätte müssen, so ergebe sich, dass der Beklagte dies sehr wohl getan habe. Der Kläger habe eine andere Wohnung erhalten wollen und der Beklagte habe sich darum bemüht, als der Kläger sich bei ihm über den schlechten Zustand der ursprünglichen Wohnung beschwerte. Auch eine Überschreitung der erhaltenen Vollmacht könne dem Beklagten nicht angelastet werden, zumal sich aus der vom Kläger unterfertigten Vollmacht ergebe, dass der Beklagte bevollmächtigt sei, Liegenschaftsverkäufe zu unterfertigen oder Nachträge zu solchen zu verfassen. Dem Beklagten könne bei der Abwicklung des Liegenschaftskaufes ein Fehlverhalten gegenüber dem Kläger nicht angelastet werden.

Das Berufungsgericht gab der Berufung des Klägers teilweise Folge und änderte das erstgerichtliche Urteil dahin ab, dass die Klagsforderung mit S 293.000,--, die Gegenforderung mit S 138.231,20 als zu Recht bestehend erkannt und der Beklagte (unter erkennbarer Abweisung des Mehrbegehrens) zur Zahlung von S 154.768,80 sA verurteilt wurde. Es sprach aus, dass die ordentliche Revision zulässig sei und führte im Wesentlichen folgendes aus:

Eine Haftung des Beklagten als Vertragserrichter und Treuhänder sei an folgende Bedingungen geknüpft:

Zunächst sei festzuhalten, dass es dem Grundsatz der freien Preisbildung aus dem Treffen von Angebot und Nachfrage widerspräche, wollte man die durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes wohl weit gezogene Belehrungspflicht des vertragsverfassenden Rechtsanwaltes gegenüber der unvertretenen rechtsunkundigen Partei auch darauf erstrecken, dass der Rechtsanwalt nur zum Abschluss von wirtschaftlich günstigen Vertragsschlüssen anleiten müsste. Gerade bei Austauschgeschäften sei es legitim, dass jeder Vertragspartner in den Grenzen der §§ 870 ff, 879 f und 934 f ABGB den für ihn günstigsten Vertrag erzielen möchte. Ein Kaufvertrag, der auf Grund weniger großen Verhandlungsgeschickes einer Seite einen höheren Preis vorsehe, als dem Markt entspreche oder bei besserem Verhandlungsgeschick erzielbar gewesen wäre, solle nicht im Wege der Anwaltshaftung "saniert" werden. Eine Haftung komme nur dann in Betracht, wenn man das Vorliegen eines teilnichtigen Vertrages infolge Verletzung eines Höchstpreises im Sinne des § 917a ABGB bejahe.Zunächst sei festzuhalten, dass es dem Grundsatz der freien Preisbildung aus dem Treffen von Angebot und Nachfrage widerspräche, wollte man die durch die Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes wohl weit gezogene Belehrungspflicht des vertragsverfassenden Rechtsanwaltes gegenüber der unvertretenen rechtsunkundigen Partei auch darauf erstrecken, dass der Rechtsanwalt nur zum Abschluss von wirtschaftlich günstigen Vertragsschlüssen anleiten müsste. Gerade bei Austauschgeschäften sei es legitim, dass jeder Vertragspartner in den Grenzen der Paragraphen 870, ff, 879 f und 934 f ABGB den für ihn günstigsten Vertrag erzielen möchte. Ein Kaufvertrag, der auf Grund weniger großen Verhandlungsgeschickes einer Seite einen höheren Preis vorsehe, als dem Markt entspreche oder bei besserem Verhandlungsgeschick erzielbar gewesen wäre, solle nicht im Wege der Anwaltshaftung "saniert" werden. Eine Haftung komme nur dann in Betracht, wenn man das Vorliegen eines teilnichtigen Vertrages infolge Verletzung eines Höchstpreises im Sinne des Paragraph 917 a, ABGB bejahe.

Nun führe nicht jede der verschiedentlich vorgesehenen Preisunter- oder obergrenzen zur Teilnichtigkeit und Restgültigkeit des Vertrages. Hiezu sei auf den Schutzzweck der Norm abzustellen. Mit dem Stadterneuerungsgesetz

solle einerseits der Gemeinde ermöglicht werden, städtebauliche Missstände zu beseitigen (§ 1 Abs 1 StEG). Zu diesem Zweck werde der Gemeinde ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Grundstücke seien vor ihrem Verkauf unter Bekanntgabe des Kaufpreises und aller Nebenbedingungen der Gemeinde zunächst zum Kauf anzubieten (§ 8 Abs 1 StEG). Ohne die Bescheinigung der Gemeinde, dass sie vom Anbot keinen Gebrauch machen wolle, könne in Assanierungsgebieten eine Einverleibung des Eigentumsrechtes Dritter nicht bewirkt werden. Wolle die Gemeinde kaufen, habe sie auch bei einem etwaigen höheren Kaufpreis nur den sich nach § 23 StEG zur bemessenden Schätzwert zu vergüten. In diesem Falle diene der Höchstpreis dem Schutz der Gemeinde als Dritter vor Spekulanten oder Personen, die Kaufverträge zum Schein zu einem hohen Kaufpreis abschließen und hoffen würden, dass die Gemeinde in den Kaufvertrag eintrete. Sie solle nicht, wenn sie aus städtebaulichen Erwägungen Interesse an einer Liegenschaft oder einem Liegenschaftsanteil habe, einen überhöhten Preis zahlen müssen.Nun führe nicht jede der verschiedentlich vorgesehenen Preisunter- oder obergrenzen zur Teilnichtigkeit und Restgültigkeit des Vertrages. Hiezu sei auf den Schutzzweck der Norm abzustellen. Mit dem Stadterneuerungsgesetz solle einerseits der Gemeinde ermöglicht werden, städtebauliche Missstände zu beseitigen (Paragraph eins, Absatz eins, StEG). Zu diesem Zweck werde der Gemeinde ein Vorkaufsrecht eingeräumt. Grundstücke seien vor ihrem Verkauf unter Bekanntgabe des Kaufpreises und aller Nebenbedingungen der Gemeinde zunächst zum Kauf anzubieten (Paragraph 8, Absatz eins, StEG). Ohne die Bescheinigung der Gemeinde, dass sie vom Anbot keinen Gebrauch machen wolle, könne in Assanierungsgebieten eine Einverleibung des Eigentumsrechtes Dritter nicht bewirkt werden. Wolle die Gemeinde kaufen, habe sie auch bei einem etwaigen höheren Kaufpreis nur den sich nach Paragraph 23, StEG zur bemessenden Schätzwert zu vergüten. In diesem Falle diene der Höchstpreis dem Schutz der Gemeinde als Dritter vor Spekulanten oder Personen, die Kaufverträge zum Schein zu einem hohen Kaufpreis abschließen und hoffen würden, dass die Gemeinde in den Kaufvertrag eintrete. Sie solle nicht, wenn sie aus städtebaulichen Erwägungen Interesse an einer Liegenschaft oder einem Liegenschaftsanteil habe, einen überhöhten Preis zahlen müssen.

Daneben sei aber gemäß § 9 StEG auch vorgesehen, dass selbst dann, wenn die Gemeinde nicht beabsichtige, eine zum Verkauf angebotene Liegenschaft oder Liegenschaftsanteile zu kaufen, eine Genehmigung des Rechtsgeschäfts zu erfolgen habe. Ein Wohnungsverkauf könne, solange das Objekt auf Grund der Verordnung der Landesregierung zum Assanierungsgebiet erklärt sei, sowie während einer 20-jährigen Sperrfrist nach Aufhebung der Verordnung nur zu dem in § 9 Abs 4 StEG näher spzifizierten Kaufpreis erfolgen. Der einerseits im Bericht des Bautenausschusses (1109 Blg StProtd NR XIII. GP) explizit genannte, und auch aus weiteren Bestimmungen des StEG hervorleuchtende Zweck dieser Bestimmung sei, dass der Grundstücksspekulation ein Riegel vorgeschoben werde. Mit der Erklärung zum Assanierungsgebiet seien nämlich auch zahlreiche Vergünstigungen für den Liegenschaftseigentümer verbunden: Neben beträchtlichen Begünstigungen im Einkommenssteuerrecht und diversen gebührenrechtlichen Befreiungen seien attraktive Förderungen in Form von niedrig verzinsten Darlehen sowie Zuschüsse zu Sanierungsprojekten vorgesehen. Durch die Festsetzung von Höchstpreisen solle nun verhindert werden, dass Eigentümer von Liegenschaften in Assanierungsgebieten einerseits üppige Steuervorteile genössen und Förderungen in Anspruch nähmen, andererseits aber beim Verkauf hohe Preise erzielten und so doppelt verdienten, und zwar dadurch, dass sie zunächst die renovierungsbedürftigen Objekte günstig kauften, dann mit öffentlicher Förderung sanierten und dann den deutlich höheren Marktpreis für eine renovierte Wohnung verlangen könnten. Von öffentlicher Hand gewährte Vergünstigungen würden so zweckwidrig verwendet, den Liegenschaftseigentümern ein so nicht mehr gerechtfertigter Sondervorteil gewährt. Der Zweck des StEG, nämlich die Renovierung von städtebaulich vernachlässigten Gebieten, der Reduktion der teils zu hohen Besiedelungsdichte und der Schaffung einer ausgewogenen Infrastruktur könne gerade nur dadurch entsprochen werden, dass flankierend zu den geförderten Sanierungsmaßnahmen auch eine Beschränkung der freien Preisbildung, und zwar auch bei Kaufverträgen zwischen Privaten zu erfolgen habe, zumal ja sonst die gewährten Vergünstigungen im Ergebnis nicht der Assanierung, sondern den "Alt"eigentümern als Sondervorteil zugute kämen.Daneben sei aber gemäß Paragraph 9, StEG auch vorgesehen, dass selbst dann, wenn die Gemeinde nicht beabsichtige, eine zum Verkauf angebotene Liegenschaft oder Liegenschaftsanteile zu kaufen, eine Genehmigung des Rechtsgeschäfts zu erfolgen habe. Ein Wohnungsverkauf könne, solange das Objekt auf Grund der Verordnung der Landesregierung zum Assanierungsgebiet erklärt sei, sowie während einer 20-jährigen Sperrfrist nach Aufhebung der Verordnung nur zu dem in Paragraph 9, Absatz 4, StEG näher spzifizierten Kaufpreis erfolgen. Der einerseits im Bericht des Bautenausschusses (1109 Blg StProtd NR römisch XIII. GP) explizit genannte, und auch aus weiteren Bestimmungen des StEG hervorleuchtende Zweck dieser Bestimmung sei, dass der Grundstücksspekulation ein Riegel vorgeschoben werde. Mit der Erklärung zum Assanierungsgebiet seien nämlich auch zahlreiche

Vergünstigungen für den Liegenschaftseigentümer verbunden: Neben beträchtlichen Begünstigungen im Einkommenssteuerrecht und diversen gebührenrechtlichen Befreiungen seien attraktive Förderungen in Form von niedrig verzinsten Darlehen sowie Zuschüsse zu Sanierungsprojekten vorgesehen. Durch die Festsetzung von Höchstpreisen solle nun verhindert werden, dass Eigentümer von Liegenschaften in Assanierungsgebieten einerseits üppige Steuervorteile genössen und Förderungen in Anspruch nähmen, andererseits aber beim Verkauf hohe Preise erzielten und so doppelt verdienten, und zwar dadurch, dass sie zunächst die renovierungsbedürftigen Objekte günstig kauften, dann mit öffentlicher Förderung sanierten und dann den deutlich höheren Marktpreis für eine renovierte Wohnung verlangen könnten. Von öffentlicher Hand gewährte Vergünstigungen würden so zweckwidrig verwendet, den Liegenschaftseigentümern ein so nicht mehr gerechtfertigter Sondervorteil gewährt. Der Zweck des StEG, nämlich die Renovierung von städtebaulich vernachlässigten Gebieten, der Reduktion der teils zu hohen Besiedelungsdichte und der Schaffung einer ausgewogenen Infrastruktur könne gerade nur dadurch entsprochen werden, dass flankierend zu den geförderten Sanierungsmaßnahmen auch eine Beschränkung der freien Preisbildung, und zwar auch bei Kaufverträgen zwischen Privaten zu erfolgen habe, zumal ja sonst die gewährten Vergünstigungen im Ergebnis nicht der Assanierung, sondern den "Alt"eigentümern als Sondervorteil zugute kämen.

Aus dem Schutzzweck des § 9 Abs 4 StEG ergebe sich daher, dass es sich hiebei nicht um eine bloße Ordnungsvorschrift handle, sondern dass hiedurch ein Höchstpreis im Sinne des § 917a ABGB vorgesehen sei. Die Konsequenz sei die Teilnichtigkeit des Kaufvertrages mit dem Ergebnis, dass an die Stelle eines über dem Höchstpreis gelegenen Kaufpreises der Höchstpreis trete. Der Restvertrag bleibe jedoch gültig, der Käufer könne also die Wohnung behalten, was der Kläger, wie sich aus einer Würdigung des gesamten Vorbringens ergebe, auch beabsichtige. Zutreffend werde wohl sein, dass - wie vom Beklagten ausgeführt - die Verkäuferin zu diesem Preis nicht kontrahiert hätte. Dies verhalte sich jedoch in vergleichbaren Fällen, etwa bei Vereinbarung verbotener Ablösen gemäß § 27 MRG wohl ähnlich, es liege dann nach Modifikation des Kaufpreises bloß ein normativer Konsens vor. Der von der Teilnichtigkeit betroffene Teil des Kaufpreises könne bereicherungsrechtlich als Leistung einer Nichtschuld, dem Schutzzweck entsprechend selbst bei Wissen um die Leistung einer Nichtschuld zurückgefordert werden.Aus dem Schutzzweck des Paragraph 9, Absatz 4, StEG ergebe sich daher, dass es sich hiebei nicht um eine bloße Ordnungsvorschrift handle, sondern dass hiedurch ein Höchstpreis im Sinne des Paragraph 917 a, ABGB vorgesehen sei. Die Konsequenz sei die Teilnichtigkeit des Kaufvertrages mit dem Ergebnis, dass an die Stelle eines über dem Höchstpreis gelegenen Kaufpreises der Höchstpreis trete. Der Restvertrag bleibe jedoch gültig, der Käufer könne also die Wohnung behalten, was der Kläger, wie sich aus einer Würdigung des gesamten Vorbringens ergebe, auch beabsichtige. Zutreffend werde wohl sein, dass - wie vom Beklagten ausgeführt - die Verkäuferin zu diesem Preis nicht kontrahiert hätte. Dies verhalte sich jedoch in vergleichbaren Fällen, etwa bei Vereinbarung verbotener Ablösen gemäß Paragraph 27, MRG wohl ähnlich, es liege dann nach Modifikation des Kaufpreises bloß ein normativer Konsens vor. Der von der Teilnichtigkeit betroffene Teil des Kaufpreises könne bereicherungsrechtlich als Leistung einer Nichtschuld, dem Schutzzweck entsprechend selbst bei Wissen um die Leistung einer Nichtschuld zurückgefordert werden.

Die Kondiktion selbst richte sich gegen die Verkäuferin. Daneben könne jedoch auch ein Schadenersatzanspruch gegen den Vertragserrichter und Treuhänder treten. Diesfalls hafteten Bereicherungsschuldner und Vertragserrichter/Treuhänder hinsichtlich der sorgfaltswidrig weitergeleiteten Überzahlung zur ungeteilten Hand.

Der Beklagte habe die von Dr. M***** mit dem Kläger erörterten Verträge verfasst. Der einzige dem Gericht erkennbare Grund für eine "Splittung" des Kaufpreises sie die Umgehung der Bestimmungen des StEG. Wenn nun in dem abgeänderten Kaufvertrag ein der Assanierungsbehörde genehmer, nach den Grundsätzen des § 23 StEG berechneter Betrag eingesetzt worden sei, könne in dem "gesplitteten" Vertrag keine Gegenleistung für die Differenz auf die seitens des Klägers geleisteten 1,2 Mio S angeführt sein. Der Beklagte hätte als Vertragserrichter und Treuhänder die Interessen des unvertretenen Klägers insoweit wahren müssen, als er vor Genehmigung des Kaufpreises durch die Assanierungsbehörde nach Sicherstellung der Lastenfreistellung nur einen Teilbetrag der bei ihm erliegenden treuhändig verwahrten Kaufsumme ausbezahlen hätte dürfen. Stattdessen habe der Beklagte sich für den Fall, dass der Assanierungsbehörde der Kaufpreis als zu hoch erschiene, bevollmächtigen lassen, entsprechende Anpassungen des Kaufvertrages vorzunehmen, die - da der Umgehung der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen dienend - zu Lasten des Klägers gingen. Durch diese Vorgangsweise habe der Beklagte seine Pflicht zur Interessenwahrung gegenüber dem Kläger grob fahrlässig verletzt. Der Schaden, der dem Kläger durch die sofortige Freigabe des gesamten Kaufschillings an die Verkäuferin entstanden sei, bemesse sich nach der Differenz aus dem

nach § 9 Abs 4 StEG ermittelten Preis und den vom Kläger treuhändig erlegten 1,2 Mio S, also den eingeklagten S 293.000,--. Eine allfällige Wertsteigerung zu einem nach Kaufabschluss gelegenen Zeitpunkt habe außer Betracht zu bleiben, zumal zum Zeitpunkt des Abschlusses eben nur ein Betrag von S 907.000,-- mit Bescheid der Assanierungsbehörde als angemessen angesehen worden sei.Der Beklagte habe die von Dr. M***** mit dem Kläger erörterten Verträge verfasst. Der einzige dem Gericht erkennbare Grund für eine "Splittung" des Kaufpreises sie die Umgehung der Bestimmungen des StEG. Wenn nun in dem abgeänderten Kaufvertrag ein der Assanierungsbehörde genehmer, nach den Grundsätzen des Paragraph 23, StEG berechneter Betrag eingesetzt worden sei, könne in dem "gesplitteten" Vertrag keine Gegenleistung für die Differenz auf die seitens des Klägers geleisteten 1,2 Mio S angeführt sein. Der Beklagte hätte als Vertragserrichter und Treuhänder die Interessen des unvertretenen Klägers insoweit wahren müssen, als er vor Genehmigung des Kaufpreises durch die Assanierungsbehörde nach Sicherstellung der Lastenfreistellung nur einen Teilbetrag der bei ihm erliegenden treuhändig verwahrten Kaufsumme ausbezahlen hätte dürfen. Stattdessen habe der Beklagte sich für den Fall, dass der Assanierungsbehörde der Kaufpreis als zu hoch erschiene, bevollmächtigen lassen, entsprechende Anpassungen des Kaufvertrages vorzunehmen, die - da der Umgehung der zwingenden gesetzlichen Bestimmungen dienend - zu Lasten des Klägers gingen. Durch diese Vorgangsweise habe der Beklagte seine Pflicht zur Interessenwahrung gegenüber dem Kläger grob fahrlässig verletzt. Der Schaden, der dem Kläger durch die sofortige Freigabe des gesamten Kaufschillings an die Verkäuferin entstanden sei, bemesse sich nach der Differenz aus dem nach Paragraph 9, Absatz 4, StEG ermittelten Preis und den vom Kläger treuhändig erlegten 1,2 Mio S, also den eingeklagten S 293.000,--. Eine allfällige Wertsteigerung zu einem nach Kaufabschluss gelegenen Zeitpunkt habe außer Betracht zu bleiben, zumal zum Zeitpunkt des Abschlusses eben nur ein Betrag von S 907.000,-- mit Bescheid der Assanierungsbehörde als angemessen angesehen worden sei.

Jedoch sei auch die Gegenforderung in Höhe von S 138.231,20 berechtigt: Einerseits habe der Beklagte die vom Käufer zu bezahlende Grunderwerbssteuer in Höhe von S 49.820,60 vorfinanziert, andererseits sei auch das Honorar des Beklagten noch nicht bezahlt worden. Dieser Betrag, der der Höhe nach nicht bestritten worden sei, wäre auch bei korrekter Abwicklung vom Kläger zu bezahlen gewesen. Der Kläger werde dadurch so gestellt, wie wenn ordnungsgemäß abgewickelt worden wäre.

Die Revision sei zuzulassen gewesen, weil der Frage, ob der Assanierungswert im Sinne des§ 9 Abs 4 StEG ein Höchstpreis im Sinne des § 917a ABGB sei, eine Rechtsfrage des materiellen Rechtes von über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung im Sinne des § 502 Abs 1 ZPO darstelle, zu der noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.Die Revision sei zuzulassen gewesen, weil der Frage, ob der Assanierungswert im Sinne des Paragraph 9, Absatz 4, StEG ein Höchstpreis im Sinne des Paragraph 917 a, ABGB sei, eine Rechtsfrage des materiellen Rechtes von über den Einzelfall hinausgehender Bedeutung im Sinne des Paragraph 502, Absatz eins, ZPO darstelle, zu der noch keine höchstgerichtliche Rechtsprechung vorliege.

Gegen diese Berufungsentscheidung richtet sich die Revision des Beklagten wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung mit dem Antrag, das angefochtene Urteil dahin abzuändern, dass das erstgerichtliche Urteil wiederhergestellt werde; hilfsweise werden Aufhebungsanträge gestellt.

Der Kläger beantragt in seiner Revisionsbeantwortung, der Revision nicht Folge zu geben.

**Rechtliche Beurteilung**

Die Revision ist aus dem vom Berufungsgericht genannten Grund zulässig, sie ist aber nicht berechtigt.

Der erkennende Senat erachtet das Urteil des Berufungsgerichtes und dessen Begründung für zutreffend, weshalb es gemäß § 510 Abs 3 Satz 2 ZPO ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen. Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten:Der erkennende Senat erachtet das Urteil des Berufungsgerichtes und dessen Begründung für zutreffend, weshalb es gemäß Paragraph 510, Absatz 3, Satz 2 ZPO ausreicht, auf deren Richtigkeit hinzuweisen. Den Rechtsmittelausführungen ist kurz noch folgendes entgegenzuhalten:

Ob eine verwaltungsrechtlich normierte Preisregelung im Sinne des § 917a ABGB zum Schutze eines Vertragspartners erlassen wurde und daher auf den Einzelvertrag einwirkt, ist nach dem Schutzweck der Preisregelung zu beurteilen; erforderlich ist, dass der Einzelne geschützt werden soll (SZ 59/65; RIS-Justiz RS0038155). Hieran kann im vorliegenden Fall - abgesehen von der eingehenden Argumentation des Berufungsgerichtes - schon deshalb kein Zweifel sein, weil gemäß § 9 Abs 4 letzter Satz StEG der Käufer den im vorhinein unverzichtbaren Anspruch auf Ermäßigung des Kaufpreises auf jene Höhe hat, die sich bei Zugrundelegung des zulässigen Entgeltes für das Grundstück (den

Grundstücksteil) ergibt, wenn bei einer Veräußerung ein höheres als das zulässige Entgelt vereinbart wurde.Ob eine verwaltungsrechtlich normierte Preisregelung im Sinne des Paragraph 917 a, ABGB zum Schutze eines Vertragspartners erlassen wurde und daher auf den Einzelvertrag einwirkt, ist nach dem Schutzweck der Preisregelung zu beurteilen; erforderlich ist, dass der Einzelne geschützt werden soll (SZ 59/65; RIS-Justiz RS0038155). Hieran kann im vorliegenden Fall - abgesehen von der eingehenden Argumentation des Berufungsgerichtes - schon deshalb kein Zweifel sein, weil gemäß Paragraph 9, Absatz 4, letzter Satz StEG der Käufer den im vorhinein unverzichtbaren Anspruch auf Ermäßigung des Kaufpreises auf jene Höhe hat, die sich bei Zugrundelegung des zulässigen Entgeltes für das Grundstück (den Grundstücksteil) ergibt, wenn bei einer Veräußerung ein höheres als das zulässige Entgelt vereinbart wurde.

Es versteht sich von selbst, dass der sogenannte Assanierungswert (vgl § 23 StEG) dem Verkehrswert nicht gleichzuhalten ist, weil sich ersterer nach anderen Kriterien bemisst. Auf den Verkehrswert kommt es aber für den (mit Bereicherungsansprüchen konkurrierenden) Schadenersatzanspruch des Klägers gegen den Beklagten nicht an, weil der Schaden des Klägers darin liegt, dass er an die (sodann insolvente) Verkäuferin mehr bezahlt hat, als nach dem Stadterneuerungsgesetz zu leisten gewesen wäre. Eine allfällige Preisdifferenz zum Verkehrswert hätte sich unabhängig davon zu Gunsten oder zu Lasten des Klägers ausgewirkt. Dies trifft auch für allfällige Wertänderungen nach Vertragsabschluss zu.Es versteht sich von selbst, dass der sogenannte Assanierungswert vergleiche Paragraph 23, StEG) dem Verkehrswert nicht gleichzuhalten ist, weil sich ersterer nach anderen Kriterien bemisst. Auf den Verkehrswert kommt es aber für den (mit Bereicherungsansprüchen konkurrierenden) Schadenersatzanspruch des Klägers gegen den Beklagten nicht an, weil der Schaden des Klägers darin liegt, dass er an die (sodann insolvente) Verkäuferin mehr bezahlt hat, als nach dem Stadterneuerungsgesetz zu leisten gewesen wäre. Eine allfällige Preisdifferenz zum Verkehrswert hätte sich unabhängig davon zu Gunsten oder zu Lasten des Klägers ausgewirkt. Dies trifft auch für allfällige Wertänderungen nach Vertragsabschluss zu.

Der Rechtsmittelwerber erkennt selbst, dass es seine Aufgabe war, einen ausgewogenen Vertrag zu errichten, der den Sicherungserfordernissen beider Vertragsteile entsprach. Dem Interesse des Klägers, nicht mehr als den gesetzlich zulässigen Preis zu bezahlen bzw eine allfällige Überzahlung wieder zurückzuerhalten, hat der Beklagte aber mit seiner Vorgangsweise, insbesondere mit der Auszahlung des gesamten Treuhanderlages vor behördlicher Feststellung des Assanierungspreises nicht entsprochen. Vielmehr wollte der Beklagte durch seine Mitwirkung am Modell einer sogenannten "Splittung" des Kaufpreises in den von der Assanierungsbehörde genehmigten, in den Kaufvertrag aufzunehmenden Teil und in den von einer "Nebenvereinbarung" zu erfassenden Differenzbetrag im Einvernehmen mit der Verkäuferin geradezu einen Beitrag zu einem für den Kläger, seinen Mandanten, nachteiligen Verstoß gegen § 9 Abs 4 StEG leisten. Soweit der Beklagte meint, die Verkäuferseite hätte bei anderer Vorgangsweise nicht unterschrieben, weshalb ihm nur vorgeworfen werden könnte, dass er sich überhaupt für die Errichtung des Kaufvertrages und die Übernahme der Treuhandschaft zur Verfügung gestellt habe, so ist auch aus einer solchen Betrachtungsweise für ihn nichts zu gewinnen. Hätte sich die Verkäuferin dann eines anderen Rechtsanwaltes bedient, der bereit gewesen wäre, an einer Gesetzesverletzung mitzuwirken, so hätte dann eben diesen die gleiche Anwaltshaftung gegenüber dem Kläger getroffen.Der Rechtsmittelwerber erkennt selbst, dass es seine Aufgabe war, einen ausgewogenen Vertrag zu errichten, der den Sicherungserfordernissen beider Vertragsteile entsprach. Dem Interesse des Klägers, nicht mehr als den gesetzlich zulässigen Preis zu bezahlen bzw eine allfällige Überzahlung wieder zurückzuerhalten, hat der Beklagte aber mit seiner Vorgangsweise, insbesondere mit der Auszahlung des gesamten Treuhanderlages vor behördlicher Feststellung des Assanierungspreises nicht entsprochen. Vielmehr wollte der Beklagte durch seine Mitwirkung am Modell einer sogenannten "Splittung" des Kaufpreises in den von der Assanierungsbehörde genehmigten, in den Kaufvertrag aufzunehmenden Teil und in den von einer "Nebenvereinbarung" zu erfassenden Differenzbetrag im Einvernehmen mit der Verkäuferin geradezu einen Beitrag zu einem für den Kläger, seinen Mandanten, nachteiligen Verstoß gegen Paragraph 9, Absatz 4, StEG leisten. Soweit der Beklagte meint, die Verkäuferseite hätte bei anderer Vorgangsweise nicht unterschrieben, weshalb ihm nur vorgeworfen werden könnte, dass er sich überhaupt für die Errichtung des Kaufvertrages und die Übernahme der Treuhandschaft zur Verfügung gestellt habe, so ist auch aus einer solchen Betrachtungsweise für ihn nichts zu gewinnen. Hätte sich die Verkäuferin dann eines anderen Rechtsanwaltes bedient, der bereit gewesen wäre, an einer Gesetzesverletzung mitzuwirken, so hätte dann eben diesen die gleiche Anwaltshaftung gegenüber dem Kläger getroffen.

Der Revision war somit ein Erfolg zu versagen.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 41, 50 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 41,, 50 ZPO.

**Textnummer**

E63035

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2001:0020OB00172.01K.0906.000

**Im RIS seit**

06.10.2001

**Zuletzt aktualisiert am**

19.05.2011

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, http://www.ogh.gv.at

© 2025 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

www.jusline.at